



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0350/2021

Amt:	Bauamt	Datum:	26.05.2021
Bearbeiter:	Uteß	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	
Technischer Ausschuss	09.06.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	16.06.2021	öffentlich	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 09/2018 "Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße"

Hier: Änderung des Geltungsbereiches, Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Vorentwurf

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weinböhl hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 09/2018 ‚Wohngebiet An den Obstwiesen‘ beschlossen. Die Gemeinde Weinböhl möchte mit dem Bebauungsplan die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen schaffen. Für den bisher unbebauten Bereich zwischen den Stichstraßen ‚An den Obstwiesen‘ und ‚Blumenstraße‘ ist eine Nutzung vorgesehen, die die südliche verdichtete Bebauung der Geschosswohnungsbauten sinnvoll nach Norden erweitert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde das Plangebiet um Flächen erweitert, die eine Durchbindung der Blumenstraße zur Straße ‚An den Obstwiesen‘ ermöglichen. Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglichen, ist die Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich. Der Geltungsbereich soll deshalb, abweichend vom Aufstellungsbeschluss, um Flächen entlang der südlichen Verlängerung der Blumenstraße und deren angrenzenden Grundstücke sowie um östliche Flächen samt Zuwegung erweitert werden. Mit dieser Erweiterung umfasst der Geltungsbereich nun die Flurstücke 199/3, 200/2, 200/3, 200/4, 201, 202, 203, 204, 265/1, 265/3, 265/4, 266/3, 266/4, 266/5 sowie Teilflächen der Flurstücke 197/5 (‚An den Obstwiesen‘) und 264 (Blumenstraße) der Gemarkung Weinböhl. Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von ca. 2,8 ha und ist im Anhang dargestellt.

Nach Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes mit Variantenuntersuchungen zur Bebaubarkeit an dem Standort sollen Wohnbauflächen für ca. 9 Mehrfamilienhäuser und ca. 8 bis 10 Einfamilienhäuser entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über die im Plangebiet befindlichen Straße ‚An den Obstwiesen‘ und den geplanten Durchstich der Blumenstraße. Die medientechnische Anbindung wird im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes abschließend geklärt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Weinböhl von 2018 ist die Fläche überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht der dargestellten, langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung des Flächennutzungsplanes und wird damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht.

Die entstehenden Kosten für das Planverfahren tragen anteilig die Eigentümer der Flächen oder werden umgelegt.

Aufgrund der vorliegenden Bestandsituation wird der Bebauungsplan entgegen dem 2018 vorgesehenen beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nun im regulären zweistufigen Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt.

Der vorliegende Vorentwurf soll der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dienen. In Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen wird im Anschluss der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Leistungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Derzeit ist der Grünordnungsplan im Umweltbericht einschließlich Umweltprüfung integriert. Des Weiteren liegt ein Vorentwurf des Schalltechnischen Gutachtens sowie das Baugrundgutachten vor. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie der Erschließungsplanung werden zum Entwurf bearbeitet.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 09/2018 ‚Wohnbebauung An den Obstwiesen‘ wird, wie in Anlage 1 dargestellt erweitert sowie der Titel des Bebauungsplans wird in ‚Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße‘ geändert.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 09/2018 ‚Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße‘ in der Fassung vom 25.05.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, nach § 4 Abs. 1 BauGB und nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist gemäß § 4a Abs. 4 BauGB bekanntzumachen.

Zenker  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

1. Anlage 1 zur BV Nr. 0350/2021: Änderung des Geltungsbereiches
2. Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 09/2018 ‚Wohnbebauung An den Obstwiesen / Blumenstraße‘ in der Fassung vom 25.05.2021 bestehend aus:
  - Rechtsplan mit Planzeichnung sowie Planzeichenerklärung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B)
  - Begründung einschließlich Umweltbericht
3. Städtebauliches Konzept
4. Fachgutachten:
  - Grünordnungsplan (integriert im Umweltbericht) - Vorentwurf
  - Baugrundgutachten
  - Schalltechnisches Gutachten - Vorabzug